

ВАРТІСТЬ ЖИТЛА В УКРАЇНІ: ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

COST OF HOUSING IN UKRAINE: TRENDS AND PROSPECTS

АНОТАЦІЯ Розглянуто основні тенденції на ринку житла за останні п'ять років. Здійснено аналіз досліджень, присвячених названій темі. Запропоновано пропозиції щодо можливостей придбання власного житла тими, хто його потребує. Акцентовано увагу, що саме цей шлях може бути одним із можливих механізмів вирішення надзвичайно складної житлової проблеми в Україні.

Ключові слова: квартира, житло, банківський депозит, заощадження, оренда.

АННОТАЦИЯ Рассматриваются основные тенденции на рынке жилья за последние пять лет. Сделан анализ исследований, посвященных названной теме. Внесены предложения относительно возможностей приобретения собственного жилья теми, кто в нем нуждается. Акцентируется внимание на том, что именно такой путь может быть одним из возможных механизмов решения чрезвычайно сложной жилищной проблемы в Украине.

Ключевые слова: квартира, жилье, банковский депозит, сбережения, аренда.

ANNOTATION The main tendencies in the housing market over the past five years have been considered. The analysis of researches devoted to the given theme was carried out. Suggestions on the possibilities of own housing acquisition by those who need it are offered. It is emphasized that this way may be one of the possible mechanisms of solving an extremely difficult housing problem in Ukraine.

Key words: apartment, housing, bank deposit, savings, lease.

Постановка проблеми. Мати власну комфортабельну квартиру – абсолютно нормальна потреба кожної людини. І в провідних країнах Європи та Америки мрія про власне житло (звісно, коли людина не бажає жити в орендованому) реалізується через три-п'ять років. Такий, приблизно термін (різний – в залежності від країни) необхідний працюючій людині для того, щоб зібрати кошти і вирішити житлову проблему. На жаль, в Україні ситуація інша. Люди по десять-п'ятнадцять-двадцять років змушені чекати на покращення житлових умов. Як же змінити ситуацію?

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження, присвячені названій темі є. Проте, більшість з них – це оцінка поточної ситуації на ринках продажу чи оренди житла [1], [2], [3], [4], [5].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми, котрим присвячується означена стаття Відсутній комплексний аналіз вітчизняними науковцями динаміки, тенденцій та можливих варіантів заощаджень для придбання житла.

Формулювання цілей статті – аналіз тенденцій на ринку житла за останні кілька років та обґрунтування пропозицій щодо можливостей накопичення коштів для придбання житла.

Матеріали та методи дослідження. Для досягнення поставленої мети використані принципи системного аналізу економічних процесів. Для побудови логіки та структури роботи застосовувалися методи структурно-логічного та причинно-наслідкового аналізу. Методи комплексного та системного підходу застосовувалися для формулювання висновків.

Виклад основного матеріалу. Тенденції, що домінували на ринку житла протягом останніх п'яти років, спробуємо проаналізувати на прикладі м. Полтави – одного з обласних центрів центральної України. Тут, протягом 2013–2017 рр., будівництво багатоповерхових житлових будинків здійснювали 5 крупних будівельних фірм: «Будінвест», «Ельман», «Новобуд-2004», Полтавський домобудівельний комбінат, «Полтаватрансбуд».

Для простоти розрахунків розглянемо не весь спектр запропонованих

квартир (одно-, дво-, три-, чотири-, багатокімнатних, дворівневих пентхаусів тощо) а лише можливість покупки найбільш ходових – однокімнатних квартир.

Інформація про вартість покупки однокімнатної квартири у м. Полтава наведено у табл. 1.

Таблиця 1

**Вартість покупки однокімнатної квартири у м. Полтава
(станом на жовтень 2014 р.)**

Назва підприємства	Адреса об'єкта будівництва	Вартість 1 кв. м.	Площа 1кімн. кварт., кв. м.	Вартість*, грн.
«Будінвест М»	вул. Ляхова	10000	39	390000
	вул. Жовтнева 60 д	10000	39	390000
«Ельман»	вул. Коваля 2	14400	60	864000
«Новобуд-2004»	вул. Ватутіна 36/11	7200	42,5	306000
Полтавський домобудівель-ний комбінат	вул. Петровського 37 (с. Щербані)	6000	43	258000
«Полтаватранс-буд»	вул. Жовтнева 46 в	14000	46	644000
			50	700000
	вул. Сковороди 2 в	10000	40	400000
			50	500000
			61	610000
			70	700000

*Вартість квартири при умові 100% оплати – прим. автора

Авторська розробка.

Як свідчить інформація табл.1 найдешевша однокімнатна квартира, запропонована будівельними організаціями для продажу, була розташована на околиці міста, у селі Щербані і коштувала 258000 грн., а найдорожча, у центральній частині міста – 864000 грн.

Враховуючи рівень середньої заробітної плати по країні в жовтні 2014 р. – 3509 грн. на місяць [6], житель міста повинен від 6 до 20,5 років повністю заощаджувати свою заробітну плату для покупки однокімнатної квартири, при цьому відмовлятися від будь-яких інших витрат. Ми вираховали, так званий, індекс недоступності житла (співвідношення вартості квартири до середньої заробітної плати, який дорівнює кількості років, сума зарплат за які необхідна для купівлі квартири) у м. Полтава. Можливо ситуація в інших регіонах, особливо в столиці, була краща?

На початку 2014 р. індекс недоступності житла у м. Києві був від 7 до 16,4 в залежності від типу житла [4].

Для коректності співставлення зазначених індексів міст Полтави та Києва (синхронізуємо час покупки, врахуємо офіційну середню зарплату по м. Києву, середню площу квартири), вирахуємо індекс недоступності житла у столиці у жовтні 2014 р. для однокімнатної квартири. За основу розрахунку беремо квартиру площею 40 кв. метрів, середню зарплату киянина за жовтень 5427 грн. Середня вартість квартири 892400 грн. При заробітній платі 65124 грн. на рік ($5427 \cdot 12$) індекс недоступності складе 13,7, тобто, середньостатистичному мешканцю Києва, для того щоб купити квартиру, необхідно працювати близько 14 років, нічого не витрачаючи.

Якщо ж виходити із європейської практики розрахунку індексу недоступності, де за основу береться квартира в новобудові площею 70 кв. метрів, то цифра вже буде інша – 21,5 [4]. Тобто, ситуація із доступністю житла в столиці і в регіонах схожа.

Слід зазначити, що міжнародна агенція Bloomberg оголошує світовий індекс недоступності житла. І якщо у кінці 2014 р. у столиці України він становив 21,5, то вже у квітні 2015 р. він зріс до 37,7 [5].

Для порівняння – у Європейському Союзі самий низький індекс недоступності житла у Данії – 2,2, трохи вище у Німеччині – 2,4, у сусідній Польщі – 7,5. У середньому, в країнах Європейського Союзу та США, вартість квадратного метру житла економ класу дорівнює одній

середньомісячній зарплаті. Крім того, покупець може взяти іпотечний кредит під 3-6% річних [5].

Зростання вартості нового житла в Україні (у гривні) продовжувалося і в 2015 р. Так, наприклад, у м. Полтава за шість місяців вартість нового житла зросла на 25-60 % (табл. 2).

Таблиця 2

**Динаміка зміни вартості покупки квартири у м. Полтава
(за період жовтень 2014 р. - квітень 2015 р.)**

Назва підприємства	Адреса об'єкта будівництва	Вартість 1 кв. м.		Зміни вартості	
		жовт. 2014	квіт. 2015	грн.	%
«Будінвест М»	вул. Ляхова	10000	15000	5000	50
	вул. Жовтнева 60 д	10000	13000	3000	30
«Ельман»	вул. Ковалю 2	14400	18000	3600	25
«Новобуд-2004»	вул. Ватутіна 36/11	7200	8200	1000	13,9
Полтавський домобудівель-ний комбінат	вул. Петровського 37 (с. Щербані)	6000	7900	1900	31,6
«Полтаватранс-буд»	вул. Жовтнева 46 в	14000	20000	6000	42,8
	вул. Сковороди 2 в	10000	16000	6000	60

Авторська розробка.

Проте, з 2016 р. і, особливо, у 2017 р. починає простежуватися тенденція до невеликого зниження ціни (як в гривні, так і в доларовому еквіваленті) квадратного метра житла.

Цікаві статистичні дані наводить інтернет-портал hyser.com.ua, що спеціалізується на нерухомості. Фахівці-аналітики порівняли ціну за квадратний метр однокімнатних квартир (площею 40 кв.м. на вторинному ринку), що розташовані у спальних районах, але з гарною інфраструктурою п'яти провідних міст України: Львова, Дніпра, Києва, Харкова, Одеси. Порахували скільки часу необхідно накопичувати кошти для купівлі

квартири. Для спрощення розрахунків було прийнято, що ні ціни на житло, ні заробітна плата змінюватися не будуть, а для кожного регіону взяли середню зарплату за даними Держстату за 2017 рік після сплати податків.

Найбільш дорогі квартири були в столиці та у м. Одесі. Проте, через значну різницю в зарплатах середньо статистичний киянин збере потрібну суму за 7 років і 8 місяців, а одесит за 13 років 1 місяць. Це при умові, що жодної копійки із зарплати не буде витрачено. Таке можливо, якщо сім'я з двох осіб живе на одну зарплату, а іншу відкладає. Для тих же, хто збирає на житло самостійно, термін накопичення необхідної для покупки суми збільшується вдвічі. Зараз, за даними Держстату, середні витрати «на життя» на одну людину складають близько 4000 грн. на місяць (при умові, що людина не орендує житло [7]).

Таблиця 3

**Індекс недоступності житла у п'яти провідних містах України
(станом на поч. 2018 р.)**

Назва міста	Середня зарплата за 2017 р. після сплати податків	Вартість однокімнатної квартири (40 кв. м.)	Індекс недоступності житла
Лівів	5370	578000	9 років
Дніпро	5975	665000	9 рок. 2 міс.
Київ	9370	867000	7 рок. 8 міс.
Харків	5340	751000	11 рок. 9 міс.
Одеса	5500	867000	13 рок. 1 міс.

Джерело: [7].

Звісно, можна не намагатися купити житло, а орендувати його. Проте, українські міста-мільйонники на початку 2018 р., на жаль, очолили світовий рейтинг співвідношення заробітної плати та цін на оренду житла. Орендна плата доходить до 80% від зарплатні [8]. Не набагато краща ситуація і в невеликих містах.

Фахівці з нерухомості по-різному прогнозують поведінку ринка нерухомості. За словами голови національної ради Ріелтерської палати України В. Несина, на нього можуть вплинути: інфляція, політична ситуація

в країні, розвиток військової агресії на сході – тобто фактори, що складно спрогнозувати. Проте, загальна тенденція на ринку нерухомості в поточному році – зниження вартості вторинного житла. «Велика вірогідність того, що може повторитися ситуація минулого року, у 2018-м вторинне житло може здешевшати до 10%», – вважає Несин. Він також відзначає, що в найближчі два-три роки ціни на житло (не нове) можуть досягнути дна, але потім буде підйом цін — дешеві квартири почнуть скупати з метою перепродажу, що спровокує підняття їх вартості до минулого рівня» [7].

Висновки із цього дослідження. Хоча вторинне житло в Україні дешевшає, проте власне житло, як і раніше, залишається тільки мрією для більшості українців. Причина - низькі зарплати та високі ціни. За оцінкою окремих столичних спеціалістів фінансового ринку в найближчі 10 років, якщо не буде економічних криз, інфляція в Україні складе 70-75%, а зростання зарплат - більше 100%, тобто до 2028 року середня зарплата збільшиться вдвічі - до 15 тис. грн/міс. Заощадження вони радять тримати в надійних банках і наводять розрахунки: якщо сьогодні покласти на депозит 9370 грн (середня зарплата у Києві) під 14% річних і додавати щомісячно стільки ж (всю зарплату одного з членів сім'ї), то заощадити на квартиру у Києві, при умові її 70%-ного здорожчання, можливо за 5 років і 3 місяці [7].

Довіряючи експертам і, розуміючи, що наведена схема накопичень можливо і буде дієвою при привильному передбаченні всіх вищезазначених умов, вважаємо за потрібне відзначити, що в умовах постійної девальвації національної валюти, частину довгострокових заощаджень на житло варто накопичувати в іноземній валюті.

Бібліографічний список:

1. *Крамаренко А.* Инвестиции в недвижимость: во что, на сколько, когда [Електронний ресурс] – Режим доступу [http:// kurs.com.ua/novost/investicii-v-nedvijimost-vo-chto-na-skol-r332584](http://kurs.com.ua/novost/investicii-v-nedvijimost-vo-chto-na-skol-r332584)
2. *Шомина Е. С.* Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство». Российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. / Е. С.

Шомина – М.: Издательский дом Государственного университета Высшей школы экономики, 2010. – 186 с.

3. Щодо розвитку сектору орендного житла в Україні. Аналітична записка. Національний інститут стратегічних досліджень. [Електронний ресурс] – Режим доступу <http://www.niss.gov.ua/articles/1240/>
4. Рева Н. В 2014 году индекс недоступности жилья вырос вдвое [Електронний ресурс] – Режим доступу <http://domik.ua/novosti/v-2014-godu-indeks-nedostupnosti-zhilya-vyros-vdvoe-n231842.html>
5. Коцериба А. Пузырь на рынке недвижимости Украины готовится лопнуть [Електронний ресурс] – Режим доступу [http:// reality.obozrevatel.com/news/61029-puzyir-na-ryinke-nedvizhimosti-ukrainyi-gotovitsya-lopnut.htm](http://reality.obozrevatel.com/news/61029-puzyir-na-ryinke-nedvizhimosti-ukrainyi-gotovitsya-lopnut.htm)
6. Средняя зарплата в Украине в октябре выросла на 28 грн. [Електронний ресурс] – Режим доступу <http://glavcom.ua/news/251526.html>
7. Как в Украине накопить на свою квартиру [Електронний ресурс] – Режим доступу <https://hyser.com.ua/economics/kak-v-ukraine-nakopit-na-svoyu-kvartiru-301850>
8. Аренда квартир в Украине оказалась самой дорогой в мире. [Електронний ресурс] – Режим доступу www.segodnya.ua/economics/realty/vsyu-zarplatu-za-zhile-arenda-kvartir-v-ukraine-okazalas-samoy-dorogoy-mire-1112429.html